

司法書士がお答えします

住まい **Q&A**

Answer 司法書士 宮城 匠(司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

前所有者のマンション管理費等の滞納

マンションに限らず、建物の維持には当然お金がかかります。マンションの所有者は、管理組合で決定した管理費や将来の修繕のための積立金を支払う義務があります。さらに、マンションの権利関係について定めた「区分所有法」において、その義務は新しい所有者も引き継ぐこととされています。これは、通常の売買でも競売でも変わりません。

したがって、結論から申し上げますと、前所有者の管理費等は新所有者が払わなければなりません。しかし滞納時期によっては、時効で支払わなくてもよい場合があります。

前回(6月8日号)では、「取得」時効について説明しましたが、今回は「消滅」時効について説明します。まず民事法上の債権は、原則として10年間行使しないと消滅します。これが消滅時効といわれる制度です。しかし民法やその他の特別法で、これよりも短い期間で消滅時効が成立する短期消滅時効という債権があります。たくさんあるので、ここでは紹介することはできませんが、マンションの管理費等も短期消滅時効にかかる債権のひとつとなっています。

民法では、1年以下のサイクルで支払う債権を「定期給付債権」として、5年で短期消滅時効が成立すると定めています。マンションの管理費等は通常は毎月払いですので、かねてから5年で時効になるか争われてきました。この点につき、最高裁判所は平成16年4月23日、マンションの管理費は5年で時効により消滅すると判決しました。

したがって、5年より前のマンションの管理費等については、消滅時効により新所有者は支払わなくてもかまいません。請求金額の中に5年以上前の滞納分までないかしつかり確認しましょう。管理組合が、先の判例を知らずに請求しているケースもあります。

Answer

1 マンションの管理費等

2 管理費等の消滅時効

3 競売

Question

友人が裁判所の競売で安く物件を購入したと聞いたので、最近、私も値ごろなマンションを競売で取得しました。管理人さんに所有者変更の手續きについて聞いた際に、前の所有者が管理費と修繕積立金を滞納しているのので、私が支払うよう請求されました。前の所有者の滞納分まで支払わなければならぬのでしょうか。

る物件明細書等に、滞納している管理費等が記載されており、売却基準価格も滞納分を考慮して決定されています。しかし、競売に慣れていない方がその記載を見落とし、落札後に管理組合とトラブルになることがあります。

またマンションに限らず、競売物件の中には権利関係が複雑に入り組んだ物件が多々あり、専門家の我々でも一読しただけでは権利関係が判断できない物件もあります。

ここ数年、インターネットで競売物件を閲覧できるようにもなり、一般の方が競売に参加しやすくなった一方、落札後のトラブルに関する相談が増えていきます。競売に参加する際には、是非、法律家や宅建業者等の専門家に相談してください。